

# 香港豪宅

■責任編輯：黎楚銘

## 放盤僅十個買少見少 平均呎價料逼8萬元

# 供不應求 超級豪宅渴市

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)過去一年市場錄得多宗「超級豪宅」成交,價格更屢創新高,物業代理直指該類物業供應極少,令價格有升無跌,現時山頂及南區放盤量只有約10間,相當罕有。與此同時,近年內地資金湧入,亦為該類超碼豪宅注入動力,不少內地客更視之為一種「身份象徵」。業界估計,超級豪宅因為求過於供,今年樓價可望再升約20%,每呎或攀上8萬元的高峰。

豪宅市道過去一年熾熱,市場頻頻聽見多宗「億億聲」的超級豪宅交易,更屢創新高價。例如由莊士持有的香島道B號洋房,上月就以4.4018億元成交,大屋面積7,000呎,呎價高達62,882元,創下亞洲及全港洋房呎價新高。

### 東頭灣道大屋意向價5億

香港置業營業經理袁振邦表示,超級豪宅極為罕有,向來是求過於供,放盤往往屬「天價」。現時市場上的放盤只有約10間,如中港照相器材集團主席孫大倫持有的東頭灣道29號,上月推出標售,意向價就高達5億元,以大屋可建樓面約6,768呎計算,每呎樓面地價逾7.3萬元。

事實上,內地豪客近年亦成為購買該類超級豪宅的「生力軍」,好像「QQ之父」馬化騰,09年底就斥4.8億元購入石澳大浪灣道13號屋,當時曾造成轟動,皆因能進駐石澳大班屋的全屬名門望族,可說「有錢都買不到」,李澤楷的超級木屋就位於該路段,馬化騰更為首名進駐石澳大浪灣道的內地人士,近日打算將大屋重建,樓面接近2萬呎。

### 業主惜售寧封盤不平賣

袁氏指,過去一年山頂南區至少有12宗逾2億元的超級豪宅交易,當中近半由內地上市公司主席購入,他們普遍在港已居住一段時間,知悉山頂南區是全港最貴重的地區,認為購入該類豪宅是一種身份象徵,購入後多以自住為主。而他們在選擇這類豪宅時,價錢並非第一考慮,主要是物色「心頭好」。

袁振邦續指,超級豪宅供應不足,皆因業主十分惜售,寧願封盤亦不平賣,令價錢只升不跌,加上樓市向好,預料今年內超級豪宅價格將繼續飆升,升幅可達20%,呎價將挑戰8萬元水平。

至於一手洋房供應亦十分稀少,現時已知悉的供應包括恒地赫蘭道項目尚餘2間大屋、信和旗下淺水灣道38號、莊士國際旗下香島道37號尚餘的一間洋房、南豐旗下山頂加列山道7及9號、中國海外赤柱灘道6號10間洋房、新世界旗下山頂布力徑6至10號等。

### 四叔山頂屋地呎價最貴

此外,亦有富豪選擇購入屋地建大宅,近年最有名當數去年5月李兆基家族以每呎6.8萬元購入山頂白加道35號地皮,擬建3間大屋,現名列全港屋地呎價首位。去年12月地監局主席陳韻雲亦以每呎5.8萬元,購入山頂道20號屋地,這批豪宅物業落成後身價將更不菲。事實上,可建大屋的地皮放盤就更加稀少,其中山頂盧吉道31號早前推出招標,地盤面積約1.05萬呎,可以0.5倍發展。早前業主曾申請興建2幢高洋房,樓面約5,249呎,業主意向價4.8億元;按此計算,樓面呎價高達91,460元。



■香島道37號。香港文匯報記者張偉民攝



■香港文匯報記者張偉民攝



■恒地南灣赫蘭道項目曾於去年8月確認以6.6億元售出一伙,創亞洲最貴獨立屋紀錄,目前該盤尚餘2間大屋。香港文匯報記者張偉民攝



■去年5月李兆基家族以每呎6.8萬元購入山頂白加道35號地皮,擬建3間大屋,現名列全港屋地呎價首位。資料圖片



■去年12月地監局主席陳韻雲以每呎5.8萬元購入的山頂道20號屋地(紅圈)。資料圖片

### 近期部分超級豪宅成交

地區	樓盤	面積(呎)	成交價(億元)	呎價(元)
南區	香島道37號B號屋	7,000	4.4018	62,883
	香島道37號C號屋	7,000	4.35	62,143
	淺水灣道36號5號屋	4,260	2.5	58,685
	文麗雙樂A5號屋	3,500	1.738	49,657
山頂	Shouson Peak 15號屋	6,104	2.828	46,059
	La Hacienda 5號屋	3,200	1.35	42,188
	樂善美道3號屋	5,887	2.45	41,617

資料來源:中原、美聯  
製表:香港文匯報記者 顏倫樂

### 各區豪宅成交

#### 港濤軒高層四年升值16%

中原豪宅STATELYHOME北角半山高級分區經理陳家鴻表示,北角港濤軒高層C室剛獲承接,面積1,306呎,4房連套房間隔,望海景,成交價約1,850萬元,每呎約14,165元。買家為用家,因見單位間隔實用,遂購入予父母自用。原業主於07年11月以1,589.1萬元入市上址,持貨約4年,現獲利260.9萬元,期間單位升值約16.4%。

#### 樂活台3房戶呎價逾萬元

利嘉閣至尊豪宅藍塘道區域經理余傑文表示,跑馬地樂活台低層A室最近由1名用家購入。該單位面積約1,500呎,3房開則,成交價1,487萬元,折合呎價10,087元。據知,原業主於97年6月以1,200萬元購入上址,現帳面獲利300萬元,期間單位升值25%。

#### 貝沙灣業主持貨7年賺逾倍

美聯貝沙灣數碼港分行區域經理姜玉清表示,薄扶林貝沙灣一個2,180呎單位最近由內地投資客以約3,500萬元連租約承接。該單位為2期8座中B室,呎價約16,055元,連車位成交。該單位現每月以約9萬元出租,回報率約為3厘。原業主於04年4月份以約1,628萬元購入單位,現帳面獲利1,872萬元,單位期間升值約115%。

#### 豪廷峰望山景1408萬易手

亞洲地產區域營業董事姚雲龍表示,北角半山豪廷峰2座高層F室,建築面積1,118呎,3房2廳,附裝修,望山景觀,最近以1,408.8萬元成交,平均呎價12,601元,買家為區內用家。原業主於2000年10月以571萬元一手從發展商購入,現帳面獲利837萬元,期間物業升值68%。

#### 輝煌豪園租金回報3.7厘

香港置業西半山分行組別經理黃錦彬表示,一名長線投資者,剛斥資1,100萬元購入西半山輝煌豪園一個973呎的單位作長線投資,以月租34,000元計算,料可享3.7厘租金回報。該成交單位為低層F室,折合呎價約11,305元。原業主於04年9月以約603.5萬元購入上址,現帳面獲利約496.5萬元,期間物業升值約82%。

#### 凱旋門高層園景售2350萬

世紀21日昇地產(九龍站)分行經理吳嘉榮表示,九龍站凱旋門近日再錄得一宗一手轉售獲利成交,一名業主將一個高層園景單位沽出,獲買家以2,350萬元承接。該成交單位為凱旋門映月閣高層D室,面積1,326呎,3房開則,望內園景,成交價2,350萬元,平均呎價17,722元。原業主於05年4月以1,431.7萬元一手購入單位,現帳面獲利918.3萬元,單位升值64.1%。

#### 廠家2500萬購九肚山洋房

中原沙田好運中心分行助理分區營業經理李冠超表示,九肚山蔚麗山莊單號屋剛獲承接。該物業面積2,226呎,花園面積約3,100呎,成交價2,500萬元,每呎平均造價11,231元。買家為本地廠家,已購樓一年,購入單位將作自住之用。據了解,原業主於96年以1,790萬元入市,持貨約15年,現帳面獲利710萬元,期間單位升值約40%。

■香港文匯報記者 顏倫樂

### 各區其他豪宅最新成交

樓盤	面積(呎)	呎價(元)
尖沙咀名鑄低層	842	20,783
九龍站凱旋門映月閣高層	712	17,792
沙田雲頂雙峰號屋	3,020	15,166
西灣河嘉亨灣3座極高層	1,531	14,370
跑馬地樂陶苑C座中層	1,225	13,714
西半山美景臺B2座中層	2,194	12,967
中半山百輝大廈中層	1,700	11,470
跑馬地蔚雲閣低層	1,103	12,330
九龍塘又一居31座高層	1,005	10,945
北角半山豪廷峰1座低層	1,058	9,924

資料來源:中原、美聯、利嘉閣、港置、亞洲地產、世紀21

**置業安居**  
張肇隆  
置業18主席

農曆新年長假期前,中央推出第3輪調控樓市措施,由國務院推出新「國八條」,銳意抑壓樓市投機炒賣。不過,雖則內地推出房地產措施,相信無礙增加投資者入市成本,更甚者,在人民幣升值的大趨勢下,加上港元受美元拖累,內地客現時變相在港購物「打八折」,結果將導致更多內地客來港入市。

新「國八條」被個別人士評為「史上最嚴厲」,當中影響最大的有3項,包括將二套房首期由5成提高到6成以上;擴大持貨不足5年銷售營業稅至統一全額徵稅,以及更嚴執行「限購令」等。上海、重慶於政府出招後隨即

## 內地出招無礙來港買樓

推出房產稅,上海稅率暫定為0.6%,重慶稅率為0.5%至1.2%。

回顧新春假期銷情,房產稅推出後,投資者因購房成本增加,再逢新春假期影響,多個內地大城市交投量即時大減,其中上海更急挫逾4成。筆者預測,因為幣值的問題,內地客在港買樓「有優惠」,加上通脹等因素,不排除中央政策間接令部分投資者將資金調離內地,進軍香港。

### 去年內地客買港豪宅增17%

從數據上看,去年底香港政府將物業資產

從投資移民計劃中剔除,但內地客數量卻未見減少。早前有報章更指,去年內地人在港購買650萬元以上的豪宅較2009年上升17%,佔本港該類型物業成交的35%。

市場需求越來越大,內地客在港投資更由過去的豪宅,蔓延至二手屋苑,甚至工商物業,針對客源增加,置業18於深圳開設分行,而在內地多個城市亦設代辦處,今年亦計劃擴展內地的網絡,以吸納這批內地客源。

兔年伊始,在此先向讀者拜年,祝願大家新一年安居樂業,金銀滿屋,萬事如意。

**風山水起**  
區仲德

南區位於港島南部,面向太平洋,東起大浪灣,西迄薄扶林,為香港傳統的高級住宅區,至今天然優美的環境和原始風貌仍得以保存,為香港其中一個極具特色的地方。居住南區豪宅的名人極多,包括首富李嘉誠等,現居於深水灣道79號。為何香港無數富豪都喜歡聚居於深水灣附近呢?

深水灣乃屬「青龍吐珠」,其形局之美在於深水灣包圍成約280度圓形海灣,與波洲在面前開欄,形成聚氣藏風。又以深水灣灘頭附近山勢有力,氣足靈厚,結穴甚多,猶如遍地黃金,俯拾皆是。此外,深水灣聚天心於宅前,水深而寬闊,居於此地,而面向此局者,錢財定能儲聚,可發財喜。

香島道洋房吸引不少內地富豪進駐,鍾情屋苑環境舒適,氣派十足。

## 青龍吐珠 深水灣遍地黃金

### 南區地靈主蔭富商巨賈

現時連接香港島南區的黃竹坑和淺水灣,西起黃竹坑道與壽山村道交界,經深水灣,東至淺水灣西面的淺水灣道。從外局審視,深水灣之來龍,是從紫羅蘭山發脈,其分枝出脈有多條,而其主一技走向赤柱,另一枝向南直奔深水灣與淺水灣一帶。現在紫羅蘭山為圓頭而身肥滿,故為金星作祖,「十個金星九個富」,故南區地靈主蔭富商巨賈。

講到超級豪宅,又怎少得大浪灣一帶,面對着南中國海,泛指長咀及西灣山間一帶水域,共7個灘,當中4個為沙灘,包括西灣、東灣、大灣、鹹田灣。四個海灣連同大浪灣北部的山峰蛇蛇,合稱「一尖四灣」,更被譽為「香港四大奇景」之一。居於此間的富

豪名人極多,李澤楷就花了8年耗資2億興建大浪灣道12號豪宅,外界稱為「超級木屋」,可說風水黃金屋,旺丁旺財。

### 赫蘭道地氣凝聚利投機

其次,恒地的赫蘭道洋房新盤,共提供4座,面積均約萬呎,臨海而建,海天一色環境清幽,飽覽南灣、春坎灣、淺水灣以至南中國海景致。該地段亦為傳統富豪聚居地,地氣凝聚,入宅此地者易發財喜,利投機及投資事宜。南區的豪宅屋苑還有不少,如陽明山莊、紅山半島、浪琴園等。其中,陽明山莊利財但不利健康,大利命格喜水之人仕居住。紅山半島則海深浪急財氣難聚,因屋苑面向大潭灣,海浪洶湧,一望無際,求外洋財容易,但海深浪大難聚,財來易去也。



■房產稅推出後,內地多個大城市交投量即時大減。資料圖片

**按揭熱線**  
劉圓圓  
經絡按揭轉介首席經濟分析師

去年實體資產成為全球資金追捧目標,本港樓市受惠大量熱錢湧入,磚頭價格不斷上升,市場憂慮銀行及貸款機構持續進行高風險借貸,重蹈引發資產泡沫的覆轍,對金融危機的警覺性有所提高。2010年樓市大旺,監管機構旋即於年底推出措施,市場即時得到適當調整,以保穩健發展。

### 按揭收緊 投資者比例減

根據經絡按揭轉介及金管局資料顯示,上月新批按揭貸款金額驟降23%至289億元,平均按揭貸款金額亦跌至225萬元,為9個月新低。由於銀行勒令收緊按揭成數,投資者比例減少,市場主要由用家主導,細價物業成交量有支持。期內,按揭比率跌至10年以來的低位,最新數字僅57.1%,創2000年2月

## 適當調整 樓市更穩健

後的新低,反映措施有效為市場健康調整。回顧2008年雷曼事件引發的金融海嘯,當時世界各地的銀行及金融業均面臨相當嚴峻的考驗,而本港屬於開放型經濟體系,難以獨善其身。不過,可喜的是,香港銀行及金融界早在1997年的亞洲金融危機中,已成功汲取經驗,並致力強化本港金融經濟體系,財政狀況較歐美等地區健全;因此,香港對金融海嘯呈較強的抵禦能力,而2009年經濟復甦的步伐亦較迅速,樓市率先反彈,投資氣氛逐步改善。去年在低息環境下,市民透過銀行存款收取利息的空間有限,因此紛紛趁低購入磚頭作為個人資產增值。

經歷數次金融危機,監管機構加強防範意識,並致力制定完善的監管制度,以減低資產和信貸泡沫的風險,有助維持本港銀行及金融體系的穩健性。